

**Администрация города Нижнего Новгорода**

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДА НИЖНЕГО НОВГОРОДА  
ИНСТИТУТ РАЗВИТИЯ ГОРОДА

**«НИЖЕГОРОДГРАЖДАННИЙПРОЕКТ»**

**Генеральный план г. Володарска  
Нижегородской области**

**Положение о территориальном планировании**

**Том I**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

г. Нижний Новгород  
2011 г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА НИЖНЕГО НОВГОРОДА  
МУНИЦИПАЛЬНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДА НИЖНЕГО НОВГОРОДА  
ИНСТИТУТ РАЗВИТИЯ ГОРОДА

**“ НИ Ж Е Г О Р О Д Г Р А Ж Д А Н И И П Р О Е К Т ”**

**Генеральный план г. Володарска  
Нижегородской области**

**Положение о территориальном планировании**

**Том I**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**Заказчик:** Администрация города Володарска

**Стадия:** ГП

**август 2011 г.**

Заказ № 842

Инв.№ \_\_\_\_\_

Директор института

**Е.В. Усанов**

Технический директор

**С.Н. Истомин**

Главный архитектор института

**Ю.Н. Карцев**

Начальник МГП

**В.М. Парфенов**

Главный инженер проекта,  
зам. начальника МГП

**Н.А. Валуйская**

**Генеральный план разработан творческим коллективом в составе :**

**Специалисты Мастерской Генеральных планов  
МП ИРГ «НижегородгражданНИИпроект»:**

**Архитектурно-планировочная часть:**

Начальник МГП	- Парфенов В.М.
ГИП, зам. начальника МГП	- Валуйская Н.А.
Инженер-градостроитель III категории	- Вольнова Е.Н.

**Экономическая часть проекта:**

Ведущий инженер	- Калинина Е.А.
Инженер III категории	- Корнилова А.Н.

**Улично-дорожная сеть и транспорт:**

Руководитель группы	- Корнилов А.Е.
---------------------	-----------------

**Инженерное оборудование:**

Ведущий инженер (ВК)	- Зверева Л.А.
Ведущий инженер (Эл.)	- Ермолаев В.А.
Инженер I категории	- Макарова Е.А.
Ведущий инженер (ТГ)	- Кисель Н.В.
Инженер II категории	- Малышева М.

**Инженерно-технические мероприятия по предупреждению риска возникновения ЧС:**

ГИП, зам. начальника МГП	- Валуйская Н.А.
Главный специалист	- Воробьева Т.П.

**Охрана окружающей среды:**

И.О. начальника инженерного сектора, руководитель экологической группы	- Рахманова Н.П.
---	------------------

**В оформлении принимали участие:**

Инженер-градостроитель III категории	- Вольнова Е.Н.
Рук. группы - компьютерный набор	- Зарубина Н.В.

**СОСТАВ:**

№ п/п	Наименование	Материал использования	Кол-во экз.	Секретность	Примечание
1.	Пояснительная записка. Генеральный план. Том I Положение о территориальном планировании.	Переплет	4	С/п	Экз. № 2 в спец. части института
2.	Пояснительная записка. Материалы по обоснованию. Том II.	Переплет	4	С/п	
3.	Графические материалы. Демонстрационные чертежи. Том III.	Бумага, компьютерная графика	3	С/п	

**ПЕРЕЧЕНЬ  
графических материалов :**

№ п/п	Наименование	Секретность	Масштаб	Материал использования	Инв.№	Примечание
1	2	3	4	5	6	7
1.	Карта положения города в системе расселения	н/с	1:50000	Бумага (компьютерная графика) компьютерная иллюстрация		
2.	Карта современного использования территории (опорный план)	н/с	1:5000	-«-		
3.	Карта ограничений использования территорий (Охрана окружающей среды)	н/с	1:5000	-«-		
4.	Проектный план Сводная карта (основной чертеж) чертеж Генерального плана. Зонирование территории	н/с	1:5000	-«-		утверждаемая часть проета
5.	Карта развития объектов культурно-бытового обслуживания и социальной инфраструктуры	н/с	1:5000	-«-		утверждаемая часть проета
6.	Карта развития объектов транспортной инфраструктуры	н/с	1:5000	-«-		
7.	Карта развития объектов и сетей инженерно-технического обеспечения (водоснабжение и канализация)	н/с	1:5000	-«-		утверждаемая часть проета
8.	Карта развития объектов и сетей инженерно-технического обеспечения (теплогазоснабжение)	н/с	1:5000	Бумага (компьютерная графика) компьютерная иллюстрация		утверждаемая часть проета

1	2	3	4	5	6	7
9.	Карта развития объектов и сетей инженерно-технического обеспечения (электроснабжение и связь)	н/с	1:5000	-«-		утверждаемая часть проекта
10.	Карта развития объектов и сетей инженерно-технического обеспечения (дождевая канализация)	н/с	1:5000	-«-		
11.	Карта границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера)	н/с		-«-		

## ТОМ I

### Положение о территориальном планировании

#### Пояснительная записка

#### Оглавление :

Главы	Наименование	Страница
	<b>Введение</b>	9
<b>Глава 1.</b>	1.1. Цели и задачи территориального планирования	10
	1.2. Общие сведения об объекте проектирования	12
<b>Глава 2.</b>	Перечень мероприятий по территориальному планированию и последовательность их выполнения	17
	2-1. Предложения по изменению границ населенного пункта	17
	2-2. Предложения по функциональному зонированию территории города	18
	2-3. Размещение планируемых объектов капитального строительства местного значения	19
	2-3.1. Размещения планируемых объектов капитального строительства транспорта	19
	2-3.2. Размещения планируемых объектов капитального строительства жилищно-коммунального хозяйства	21
	2-3.3. Размещения планируемых объектов энергетических систем местного значения	21
	2-3.4. Размещения планируемых линейных объектов местного значения, обеспечивающих деятельность субъектов естественных монополий (в области газоснабжения)	23
	2-3.5. Размещения планируемых объектов капитального строительства социальной инфраструктуры	24
	2.4. Мероприятия по охране окружающей среды для развития территорий планировочных объектов капитального строительства	25
	2-5. Основные технико-экономические показатели	27

**Материалы по обоснованию  
ТОМ II  
Пояснительная записка**

***Оглавление :***

Главы раздела	Наименование	Страница
1	2	3
	<b>Введение, цели и задачи разработки Генерального плана</b>	
<b>Глава I</b>		
I.1.	Особенности размещения г.Володарска в групповой системе расселения	
I.2.	Объекты культурного наследия на территории г.Володарска	
<b>Глава II</b>	Комплексный анализ территории	
II.1.	Природный условия, геоморфология, климат, гидрология	
II.2.	Анализ реализации предыдущего Генерального плана (2003г.)	
II.3.	Современное использование территории города.	
<b>Глава III</b>	Основные направления градостроительного развития	
III.1.	Демографический прогноз численности населения. Трудовой баланс	
III.2.	Обоснование территориального развития города.	
III.3.	Архитектурно-планировочное решение. Зонирование территории города	
III.4.	Жилой фонд	
III.5.	Производственные зоны (промышленные и коммунально-складские территории)	
III.6.	Общественно-деловые зоны (учреждения и предприятия социального и культурно-бытового обслуживания).	
III.7.	Рекреационные зоны	
<b>Глава IV</b>	Транспортная инфраструктура (улично-дорожная сет и транспорт)	
IV.1.	Внешний транспорт и дороги	
IV.2.	Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание	
IV.3.	Гаражи, стоянки, предприятия по обслуживанию транспорта, АЗС	
IV.4.	Станции технического обслуживания легковых автомобилей	
IV.5.	Автозаправочные станции	
IV.6.	Основные объемы работ по УДС и транспорту. Стоимость I очереди строительства	
<b>Глава V</b>	Инженерная инфраструктура. (Инженерное оборудование и инженерная подготовка территории)	
V.1.	Водоснабжение	
V.2.	Канализация	
V.3.	Дождевая канализация	
V.4.	Теплоснабжение	

1	2	3
<p>V.5. V.6. V.7. V.8.</p>	<p>Газоснабжение Электроснабжение Связь Инженерная подготовка территории</p>	
<p><b>Глава VI</b>  VI.1. VI.2.  VI.3.  VI.4. VI.5. VI.6.  VI.7.  VI.8.  VI.9.  VI.10. VI.11. VI.12</p>	<p>Охрана окружающей среды с материалами оценки воздействия намечаемой хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду</p> <p>Анализ экологических систем и природных особенностей территории</p> <p>Оценка состояния атмосферного воздуха. 2.1. Источники загрязнения 2.2. Характеристика выбросов загрязняющих веществ в атмосферу. 2.3. Характеристика и размеры СЗЗ. 2.4. Проектные предложения по улучшению состояния воздушного бассейна</p> <p>Оценка состояния подземных и поверхностных вод 3.1. Оценка состояния водных объектов 3.2. Водоохранные зоны водных объектов 3.3. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения</p> <p>Водоотведение.</p> <p>Оценка состояния и мероприятия по охране почв</p> <p>Оценка состояния природного комплекса и предложения по улучшению ландшафта 6.1. Характеристика зеленых насаждений 6.2. Особо охраняемые природные территории</p> <p>Оценка влияния физических факторов на окружающую среду 7.1. Шум 7.2. Источники ЭМИ. 7.3. Радиация, ионизирующее излучение</p> <p>Оценка размещения и эксплуатация коммунальных объектов 8.1. Кладбища 8.2. Ветстанция 8.3. Скотомогильники</p> <p>Санитарная очистка территории 9.1. Бытовые отходы 9.2. Промышленные отходы</p> <p>Санитарно-гигиеническая и эпидемиологическая обстановка</p> <p>Экологическое зонирование территории</p> <p>Мероприятия по охране окружающей среды</p>	
<p><b>Глава VII</b></p>	<p>Инженерно-технические мероприятия по предупреждению риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера</p>	
<p><b>Глава VII</b></p>	<p>Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности</p>	

1	2	3
<p><b>Глава IX</b></p>	<p>Основные технико-экономические показатели. Баланс территории. Стоимость I очереди строительства</p> <p><b>Приложения:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Компьютерная иллюстрация чертежей;</li> <li>- Задание на разработку проекта «Генеральный план г.Володарска Нижегородской области;</li> <li>- Технические возможности инженерного оборудования города;</li> <li>- Санитарное задание;</li> <li>- Документы по согласованию;</li> <li>- Протоколы совещаний и рассмотрений.</li> </ul>	



## **Введение**

Генеральный план города Володарска Нижегородской области выполнен по заказу Администрации города Володарска в соответствии с заданием на разработку проекта от 2011г.

Генеральный план территории города разрабатывается с **целью** эффективного функционального использования территории города, решения экологических, социальных, хозяйственных, земельных и эстетических проблем организации среды жизнедеятельности населения.

В соответствии с Градостроительным Кодексом **целью** разработки Генерального плана является определение направления развития планировочного каркаса городского поселения и функционального назначения территории.

Генеральный план является документом территориального планирования, устанавливающим функциональное зонирование ее градостроительного развития в целом разрезе основных сфер обеспечения жизнедеятельности.

Основные задачи генерального плана:

- выявление проблем градостроительного развития территории городского поселения и разработка мероприятий, обеспечивающих создание комфортной среды проживания;
- определение функционального назначения отдельных элементов, используемых при организации строительства и оформлении градостроительной документации;
- разработка перечня мероприятий по организации положений Генерального плана; программы инвестиционного освоения территории;
- определение границ населенного пункта, установление параметров развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры во взаимосвязи с развитием Федеральной, региональной и межселенной инфраструктур и благоустройство территории;
- анализ экологического состояния территории, выявление всех ограничений, определяющих возможности её использования в жизнедеятельности городского населения;
- разработка предложений по перспективному развитию и территориальной организации производственной сферы деятельности населения;
- совершенствование сложившегося расселения с учетом перспектив дальнейшего развития населенного пункта, входящих в состав поселения;
- развитие территорий и архитектурно-планировочных структур отдельных жилых производственных образований;

- развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур;
- разработка мероприятий по охране окружающей среды, защите территорий от опасных природных явлений.

В случае включения в границы населенных пунктов земельных участков из состава земель лесного фонда, проектная документация подлежит согласованию с федеральным органом государственной власти, уполномоченным в области лесных отношений, в установленном законом порядке.

При разработке Генерального плана использованы материалы: городской администрации, служб администрации Володарского района.

Графические материалы Генерального плана выполнены на топографической съемке, выданной Заказчиком в М 1:5000; 1:10000; 1:50000.

Предыдущий Генеральный план был выполнен в 2003 году институтом МП ИРГ «НижегородгражданНИИпроект».

Генеральный план выполнен в соответствии с требованиями:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004г. № 190-ФЗ;
- СНиП 11-04-2003 (Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации);
- (Санитарные эпидемиологические правила и нормативы) СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 Новая редакция, 2007г.;
- Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001г. №136-ФЗ;
- Методических рекомендаций по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов», утвержденные приказом Министерства РФ от 26 мая 2011г. № 244;
- Закона «Об основах регулирования градостроительной деятельности на территории Нижегородской области»;
- Водного кодекса РФ от 03.06.2006г. №74-ФЗ;
- «СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*».
- В соответствии с требованиями, изложенными в письме Заместителя министра регионального развития РФ от 05.08.2011г. № 21139-АВ/02;
- «СП 53.13330.2011 «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения» актуальная редакция СНиП 30-02-97\*»;
- Закона Нижегородской области «Об основах регулирования градостроительной

деятельности территории Нижегородской области» от 08.04.2008 №37-3.

Генеральный план разработан на следующие этапы:

I очередь строительства – 2020 год.

Расчетный срок – 2035 год.

## **Глава I**

### **I.1. Цели и задачи территориального планирования**

Генеральный план территории города Володарска разрабатывается с **целью** эффективного функционального использования территории, решения экологических, социальных, хозяйственных, земельных и эстетических проблем организации среды жизнедеятельности населения.

В соответствии с Градостроительным Кодексом **целью** разработки Генерального плана является определение направления развития планировочного каркаса города и функционального назначения территории.

Основные задачи генерального плана:

- выявление проблем градостроительного развития территории города и разработка мероприятий, обеспечивающих создание комфортной среды проживания;
- определение функционального назначения отдельных элементов и установление градостроительных регламентов, используемых при организации строительства и оформлении градостроительной документации;
- разработка перечня мероприятий по организации положений Генерального плана; программы инвестиционного освоения территории;
- определение границ города, установление параметров развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры во взаимосвязи с развитием Федеральной, региональной и межселенной инфраструктур и благоустройство территории;
- анализ экологического состояния территории, выявление всех ограничений, определяющих возможности её использования в жизнедеятельности городского населения;
- разработка предложений по перспективному развитию и территориальной организации производственной сферы деятельности населения;
- совершенствование сложившегося расселения с учетом перспектив дальнейшего развития населенного пункта;
- развитие территорий и архитектурно-планировочных структур города, отдельных жилых производственных образований, определение их границ;

- развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур;

Важной задачей территориального планирования является установления и изменение в установленном законом порядке границы населенного пункта.

Необходимость учета множества факторов развития территории требует анализа ее комплексного развития, а также выявления ограничений по ее использованию.

По градостроительному Кодексу Российской Федерации оценка комплексного развития территории тесно связана с задачами размещения объекта капитального строительства регионального и местного значения и определением территорий, благоприятных для капитального строительства. Целью комплексного развития является взаимоувязанное развитие отраслей специализации и объектов капитального строительства регионального, федерального и местного значения. Оценка комплексного развития отражает уровень увязки региональных интересов с федеральными задачами и иными интересами по использованию территории и определяет предпосылки для решения частных задач территориального планирования.

Целями и задачами комплексного развития территории города являются:

- развитие производительных сил на основе сбалансированного учета социальных, экологических и экономических факторов;
- формирование единого хозяйственного комплекса на основе взаимоувязанного развития ведущих и вспомогательных отраслей федеральной специализации, отраслей регионального значения, транспортной, инженерной и социальной инфраструктур;
- взаимная увязка интересов промышленного освоения, сельскохозяйственной и природоохранной деятельности для обеспечения устойчивого развития территории.

Главной целью территориального планирования города является обеспечение устойчивого развития территории через формирование правовых инструментов реализации полномочий органов государственной власти. Территориального планирование города – планирование развития его территории, включая установление функциональных зон, определение зон планируемого размещения объектов капитального строительства, зон с особыми условиями использования территорий. Конкретные задачи территориального планирования вытекают из определения его назначения в Градостроительном Кодексе РФ (статья 9, п.1): «Территориальное планирование направлено на определение в документах территориального планирования назначения территории исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территории, развития инженерной, транспортной и социальной

инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований».

Проектные предложения по территориальному планированию направлены на достижение устойчивого социально-экономического развития путем последующей реализации планируемых мероприятий органами управления города через градостроительную, земельную, инвестиционную, экономическую политики.

Градостроительный Кодекс РФ предполагает взаимную увязку мероприятий по территориальному планированию и землепользованию. В частности, определение зон размещения объектов капитального строительства должно учитывать категории земель, на которых предполагается их размещение.

Обоснованные в Генеральном плане города предложения по переводу земель или земельных участков из одной категории в другую или изменению их границ, имеют правовой характер и должны учитываться в конкретной правоприменительной практике при решении вопросов установления вида целевого использования земель, предоставлении земельных участков.

В Генеральном плане города в соответствии с Градостроительным Кодексом РФ обосновываются предложения по изменению границ земель сельскохозяйственного назначения, а также даются основные направления возможного изменения границ и предложения по преобразованию городской территории.

Принципы устойчивого развития территорий тесно связаны с задачами обеспечения экологического равновесия природно-ландшафтных комплексов. Для этого в настоящей работе анализируется техногенное воздействие на окружающую среду.

Формирование территорий с природоохранными функциями позволит укрепить региональный экологический каркас.

## **1.2. Общие сведения об объекте проектирования**

Город Володарск – центр Володарского административного района, расположен в западной части Нижегородской области в 46 км от областного центра г.Н.Новгорода и в 8,5 км от г.Дзержинска (по железной дороге).

С магистральными транспортными путями области г.Володарск связан автомобильной дорогой федерального значения Москва-Н.Новгород-Казань-Уфа (М-7 «Волга»), которая проходит севернее города, в 7 км от него. С востока на запад, разделяя город Володарск на две части проходит железнодорожная магистраль Н.Новгород-Москва.

С южной стороны город ограничивает река Затон и пойма р.Оки, которая протекает в 5 км южнее города.

К территории города примыкают:

- с юго-запада, запада, севера, востока и юго-востока – земли лесного фонда;
- с юга – пойменные территории р.Оки, р.Затон (земли сельскохозяйственного назначения).

Город Володарск имеет линейную планировочную структуру, которая традиционная для всех пристанционных населенных мест, его территория имеет протяженность с востока на запад, вдоль железной дороги – 7 км.

Длинные улицы, параллельные железной дороге, пересекаются более короткими улицами. Жилые зоны представлены, в основном, малоэтажной индивидуальной застройкой (1-2 эт.) с приусадебными участками. Железная дорога делит город на две части: северную и южную. Южная часть располагается между железной дорогой и рекой Затон. В центральной ее части находится общественный центр города. Северная часть – имеет компактную планировочную структуру. Жилые зоны представлены малоэтажной индивидуальной (1-2 эт.) застройкой и среднеэтажной многоквартирной жилой застройкой (4-5 эт.), расположенной восточнее птицефабрики, в северной части города. Здесь имеется линейный подцентр размещения объектов культурно-бытового обслуживания.

С севера на юг, по территории города протекает река Сейма, впадающая в р.Затон (старое русло р.Оки). Рекреационная зона (озелененные территории общего пользования) практически отсутствуют. В центре города имеется водоем с оборудованным пляжем. Большинство озелененных территорий попадают в санитарно-защитные зоны промышленных предприятий. В северной части города построен ФОК, открытая спортивная площадка.

В настоящее время в городе нет необходимого набора предприятий обслуживания. Общественный центр представлен центральной площадью, бывшей предзаводской, с приспособленным зданием районной администрации и требует реконструкции и благоустройства.

Промышленные предприятия бессистемно располагаются вблизи жилых зон и накрывают жилые дома санитарно-защитными зонами, что создает неблагоприятную экологическую обстановку. В восточной части города располагается городское кладбище. В юго-западной части города имеется закрытое кладбище.

**Объекты культурного наследия на территории города Володарска  
Нижегородской области**

**(Памятники археологии)**

№ п/п	Наименование объекта	Датировка объекта	Категория охраны	Документ о принятии на госохрану	Место нахождения памятника
1	2	3	4	5	6
1.	Стоянка Володары-4	III тыс. до н.э. конец III тыс. до н.э.	Р	471	г.Володарск, в 1 км к юго-западу от западной окраины в 1 км к югу-юго-западу
2.	Стоянка Володары-7	эпоха бронзы энеолит- эпоха бронзы	Р	471	г.Володарск, в 1 км к юго-западу от западной окраины
3.	Стоянка Володары-8	эпоха бронзы	Р	471	г.Володарск, в 1 км к юго-западу
4.	Стоянка Володары-9	III тыс. н.э. конец III тыс. до н.э.	Р	471	г.Володарск, в 1 км к западу от западной окраины
5.	Стоянка Володары-10	IV-III тыс. до н.э. IV-III тыс. до н.э.	Р	471	г.Володарск, в 1,1 км к западу от западной окраины
6.	Стоянка Володары-11	эпоха бронзы	Р	471	г.Володарск, в 1,1 км к западу, юго-западу от западной окраины
7.	Стоянка Володары-12	неолит	Р	471	г.Володарск, в 1,2 км к западу-юго-западу от западной окраины

**Объекты культурного наследия  
(Памятники градостроительства и архитектуры)**

1)	Благовещенская церковь	1816г.	Р	22	г.Володарск, ул.Горького
2)	Комплекс крупчаточного завода отварищества Н.А.Бугрова (Передельниковская мельница)	конец XIX в. начало XX в.	р	286	г.Володарск
1.	Здание конторы				ул.Клубная, дом 1
2.	Элеватор				ул.Клубная, дом 1
3.	Элеватор				ул.Клубная, дом 1
4.	Мельница				ул.Клубная, дом 1
5.	Корпус машинного отделения				ул.Клубная, дом 1
6.	Корпус механической мастерской				ул.Клубная, дом 1
7.	Корпус котельной с трубой				ул.Клубная, дом 1

8.	Служебный корпус				ул.Клубная, дом 1
1	2	3	4	5	6
9.	Служебный корпус				ул.Клубная, дом 4
10.	Общежитие для рабочих				ул.Клубная, б/н
11.	Торговый корпус				ул.Клубная, 7
3)	Летняя дача Бугрова	1892г.	Р	471	г.Володарск, ул.Советская, дом 1

**Обременения прав, связанные с сохранением объектов археологического наследия, на земельные участки, расположенные на территории города Володарска Нижегородской области**

В пределах границ территорий объектов археологического наследия, включая выявленные объекты археологического наследия, пользователи (собственники) земельных участков при проектировании и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ пользователи (собственники) земельных участков обязаны:

- заключить с специально уполномоченным региональным госорганом охраны объектов культурного наследия (далее региональный госорган охраны объектов культурного наследия) Охранное обязательство по земельному участку, в пределах которого располагается объект археологического наследия (памятник археологии);
- до начала проведения земляных, строительных, мелиоративных и иных работ согласовать с региональным госорганом охраны объектов культурного наследия проекты хозяйственного освоения земельных участков, проведения землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ;
- разработать в составе проекта строительства хозяйственной и иной деятельности раздел об обеспечении сохранности объекта археологического наследия и согласовать данный раздел с региональным госорганом охраны объектов культурного наследия;
- обеспечить организацию проведения и финансирование археологических работ в соответствии с разделом об обеспечении сохранности объекта археологического наследия.

На земельных участках, подлежащих хозяйственному освоению, расположенных вне границ территорий объектов археологического наследия и в охранных зонах



объектов археологического наследия заказчик работ до начала землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ обязан:

- согласовать отводы земельных участков, подлежащих хозяйственному освоению, с региональным госорганом охраны объектов культурного наследия;
- обеспечить проведение и финансирование историко-культурной (археологической) экспертизы земельного участка, подлежащего хозяйственному освоению;
- представить в региональный госорган охраны объектов культурного наследия Заключение специализированной научно-исследовательской организации археологического профиля по результатам историко-культурной (археологической) экспертизы о наличии либо отсутствии объектов археологического наследия на земельном участке, подлежащем хозяйственному освоению;
- в случае выявления в границе земельного участка, подлежащего хозяйственному освоению, неизвестных ранее объектов археологического наследия, в составе проектно-сметной документации на проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ разработать раздел об обеспечении сохранности выявленного объекта археологического наследия и согласовать данный раздел с управлением;
- при наличии на земельном участке выявленного объекта археологического наследия проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ осуществлять четко в соответствии с разделом об обеспечении сохранности выявленного объекта археологического наследия.

## Глава 2

### ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ИХ ВЫПОЛНЕНИЯ

#### 2-1. Предложения по изменению границ города

Генеральным планом города Володарска даны предложения по изменению установленной границы города.

Генеральный план г.Володарска предусматривает территориальное развитие города за существующей границей, в северо-западном, северном, северо-восточном и в юго-восточном направлениях на землях сельскохозяйственного назначения, с включением в проектную границу города следующих площадок:

- **площадка № 1** находится в северо-западной части города, между территорией птицефабрики и поселком совхоза «Сеймовский». Генеральным планом предлагается размещение на данной территории перспективную жилую зону – малоэтажную индивидуальную застройку (1-2 эт.) с приусадебными участками, резервы жилой зоны. Территория площадки составляет 35,0 га;
- **площадка № 2** находится в северной части города, между землями лесного фонда и существующей застройкой. На данной площадке Генеральным планом предусматривается первоочередное строительство малоэтажной индивидуальной жилой застройки, развитие общественно-деловой зоны. Территория площадки составляет 55,0 га;
- **площадка № 3** расположена в северо-восточной части города, к востоку от существующей среднеэтажной многоквартирной жилой застройки (4-5 эт.). Генеральным планом предусматривается развитие данной жилой зоны с размещением 2<sup>х</sup> кварталов многоквартирной жилой застройки и ее резервы. Территория площадки составляет 19,0 га;
- **площадка № 4** расположена в восточной части города, здесь предусматривается территориальное развитие города за существующей границей на землях сельхозназначения. На данной площадке проектируются резервы развития жилой малоэтажной индивидуальной застройки с приусадебными участками, территория ее составляет 76,5 га;
- **площадка № 5** находится в западной части города, здесь предлагается разместить среднеэтажную многоквартирную жилую застройку (4-5 эт.), ее резервы, резервы

развития производственной зоны (IV-V класса) и резервы развития малоэтажной жилой застройки. Территория площадки составляет 369,0 га;

- территорию бывшего пионерского лагеря, расположенного к юго-западу от города предлагается включить в проектную границу города, она составляет 9,4 га.

Решение включения в границы города данных площадок обусловлено следующими факторами:

- в настоящее время практически исчерпан территориальный ресурс для развития жилых и общественных зон города;
- городу требуются свободные от застройки территории для размещения усадебной и коттеджной застройки, площадки перспективного развития, размещение резервной жилой зоны;
- данная территория органично вписывается в структуру города. Имеется непрерывное развитие селитебной территории. Вопросы инженерного обеспечения могут решаться в данной системе;
- в северное и северо-восточное – единственное направлении, куда может развиваться город, на свободных от застройки территориях.

Всего в проектных границах города будет находиться 1775,0 га.

Данная территория удовлетворяет потребности города для развития градостроительных зон на расчетный срок строительства и за расчетный срок.

## **2-2. Предложения по функциональному зонированию города**

Предлагаемое генеральным планом функциональное зонирование территории делит город на четкие зоны:

- жилую, общественно-деловую, рекреационную, производственную, инженерно-транспортной инфраструктур, сельскохозяйственного использования, специального назначения.

Жилая зона занимает в городе большую часть территории и представлена застройкой: усадебной, коттеджной и средней этажности городского типа.

Размещение нового строительства на территории города предлагается Генеральным планом из условий выявления на расчетный срок строительства основных элементов городской структуры, обеспечения равномерного расселения населения по территории города, формирования законченного архитектурно-пространственного облика.

Исходя из комплексной оценки территории, можно сделать заключение, что территория, пригодная для развития города является землями сельхозназначения и примыкает к городу с севера, северо-запада, и запада. Здесь предусматривается

первоочередное строительство малоэтажной индивидуальной жилой застройки (1-2 эт.) с приусадебными участками и многоквартирной среднеэтажной жилой застройки (4-5-7 этажей).

В северо-восточной части города в районе проектируемого участка центральной районной больницы, предлагается строительство малоэтажной индивидуальной застройки.

Общественно-деловая зона представлена городским центром, который расположен в центральной части («старого» города) и формируется на пересечении ул. Калинина и Сеймовской, главных композиционных осей застройки. Центр представлен главной площадью с которой открывается панорама на поймы рек Сеймы и Затон.

Территория, примыкающая к главной площади, предлагается Генеральным планом к модернизации и реконструкции за расчетный срок строительства, с постепенной заменой малоценного жилого фонда на капитальную средне этажную застройку.

Для организации и формирования центральной площади районного центра, соответствующей современным требованиям градостроительства, необходимо дополнить социальную инфраструктуру города, недостающими учреждениями социального и культурно-бытового назначения.

Генеральным планом предлагается организация подцентров обслуживания, в северной, юго-восточной, северо-западной частях города. Связанные между собой системой пешеходных связей они образуют единую взаимосвязанную систему обслуживания.

Рекреационная зона включает в себя озелененные и благоустроенные пойменные территории рек Сейма и Затона, проектируемый городской парк, примыкающий с юга к общественному центру, скверы, расположенные в северной части города. Спортивную зону, которая размещается в северной части города, Генеральным планом предлагается развивать на I очередь строительства.

## **2-3. Размещение планируемых объектов капитального строительства местного значения**

### **2-3.1 Размещение планируемых объектов капитального строительства транспорта**

Для стабильной и эффективной работы транспортной инфраструктуры и улично-дорожной сети города Володарск, Генеральным планом предлагаются следующие мероприятия:

**На первую очередь строительства предлагается:**

- строительство улиц районного значения общей протяженностью 6 км;
- строительство и реконструкция улиц местного значения общей протяженностью 32,5 км;
- строительство одноэтажного гаражного массива на 75 машино-мест в «совхозе Сеймовский»;
- увеличение гаражного массива, расположенного на ул.Мичурина, юго-восточнее секционной застройки на 120 машино-мест;
- расширение гаражного массива на ул. Володарского до 90 машино-мест;
- организовать открытые автомобильные стоянки для временного хранения легковых автомобилей по всей территории города общей вместимостью 892 машино-места;
- строительство станции технического обслуживания в восточной части города в районе ЦРБ – 2 поста (0,2 га);
- строительство станции технического обслуживания в западной части города в районе 2-й площадки птицефабрики – 6 постов (0,6 га);
- строительство станции технического обслуживания в северной части города в районе электроподстанции – 8 постов (0,8 га);
- организовать лодочную станцию в районе бывшего причала площадью около 0,8 га.

**На расчетный срок предлагается:**

- строительство улиц общегородского значения общей протяженностью 4,8 км;
- строительство улиц районного значения общей протяженностью 2 км;
- строительство путепровода через железную дорогу в западной части города;
- строительство тоннеля под железной дорогой в восточной части города;
- организовать мост через р. Сейму на ул.Маяковского и мост через приток р.Сеймы на ул.Луначарского;
- организовать новые автобусный маршруты по новым улицам. Протяженность новых маршрутов составит 9,3 км;
- расширение запроектированного на первую очередь гаражного массива в «совхозе Сеймовский» на 40 машино-мест;
- увеличить на 340 мест гаражный массив на ул.Мичурина;
- увеличение гаражного массива на ул. Володарского до 120 машино-мест;
- организовать открытые автомобильные стоянки для временного хранения легковых автомобилей по всей территории города общей вместимостью 1743

машино-места;

- строительство станции технического обслуживания автомобилей в восточной части города в районе ЦРБ на 6 постов.

### **2-3.2. Размещение планируемых объектов капитального строительства жилищно-коммунального хозяйства**

#### **Водоснабжение**

Развитие системы водоснабжения в г.Володарске:

- строительство водопроводных сетей – 26.10 км (в т.ч. 20.97 км - на I очередь);
- перекладка водопроводных сетей – 6.09 км на I очередь.

#### **Канализация**

Развитие системы хоз-бытовой канализации:

- строительство сетей бытовой канализации – 19.14 км (в т.ч. 13.08 км - на I очередь);
- перекладка сетей бытовой канализации – 0.99 км - на I очередь;
- строительство насосной станции бытовой канализации – 8 шт. (в т.ч. 5 шт.- на I очередь).

#### **Дождевая канализация**

Развитие системы дождевой канализации:

- строительство сетей дождевой канализации – 11.48 км (в т.ч. 3.88 км - на I очередь);
- строительство насосной станции дождевой канализации – 3 шт. на расчетный срок;
- строительство очистных сооружений – 2 комплекса (в т.ч. 1 комплекс - на I очередь).

### **2-3.3. Размещения планируемых объектов энергетических систем местного значения**

#### **Теплоснабжение**

Генеральным планом г. Володарска предусматривается:

- оборудование малоэтажной застройки индивидуальными котлами на газовом топливе - 635 единиц, в том числе на I очередь строительства - 550 единиц;
- строительство магистральных тепловых сетей – 1,0 км, в том числе на I очередь строительства – 0,5 км;
- реконструкция существующих тепловых сетей – 5,0 км на расчетный срок строительства;
- строительство для 2-х дошкольных учреждений 2 котельных мощностью 0,35 МВт и 0,46 МВт на I очередь строительства;
- строительство для больницы котельной мощностью 1,74 МВт на I очередь строительства;
- строительство для 4-х магазинов – 3 котельных мощностью 0,03 МВт каждая, 1 котельная мощностью 0,05 МВт на I очередь строительства;
- строительство для магазина котельной мощностью 0,06 МВт на расчетный срок;
- строительство для 4-х предприятий общественного питания – 4 котельных мощностью 0,1 МВт, 0,1 МВт, 0,7 МВт, 0,38 МВт на I очередь строительства;
- строительство для предприятия общественного питания котельной мощностью 0,38 МВт на расчетный срок;
- строительство для бани котельной мощностью 2,87 МВт на I очередь строительства;
- строительство для рынка котельной мощностью 0,27 МВт на расчетный срок;
- внешкольное учебное заведение с мощностью 0,4 МВт на расчетный срок подключается к котельной по ул.Мичурина;
- межшкольный производственный комбинат с мощностью 0,16 МВт на I очередь строительства подключается к котельной по ул.Мичурина;
- строительство для пождепо котельной мощностью 0,26 МВт на I очередь строительства;
- строительство для досугового центра котельной мощностью 0,36 МВт на расчетный срок;
- строительство для гостиницы котельной мощностью 0,2 МВт на расчетный срок;
- строительство для библиотеки котельной мощностью 0,12 МВт на I очередь строительства;
- строительство для 2-х учреждений бытового обслуживания 2 котельных мощностью 0,08 МВт и 0,12 МВт на I очередь строительства;
- строительство для учреждения бытового обслуживания котельной мощностью 0,07 МВт на расчетный срок строительства;

- строительство для Сбербанка и отделения связи 2 котельные мощностью 0,15 МВт каждая на I очередь строительства;
- строительство для 2-х административных зданий 2<sup>х</sup> котельных мощностью 0,44 МВт каждая, в том числе 1 котельная на I очередь строительства;
- оборудование 4-5-ти этажных домов поквартирными котлами – 712 единиц на I очередь строительства;
- строительство для дома 7-9 этажей крышной котельной 0,82 МВт на I очередь строительства;
- строительство 3 котельных при СТО мощностью 1,4 МВт, 0,51 МВт, 1,8 МВт на I очередь строительства;
- строительство 1 котельной при СТО мощностью 1,4 МВт на расчетный срок.

**2-3.4. Размещения планируемых линейных объектов местного значения, обеспечивающих деятельность субъектов естественных монополий (в области газоснабжения)**

Развитие системы газоснабжения г. Володарска:

- строительство газопроводов высокого давления  $P=1,2$  МПа на I очередь строительства – 0,5 км;
- реконструкция газопроводов высокого и среднего давлений на расчетный срок строительства – 5,0 км;
- строительство 5 ПГБ (ШРП) на расчетный срок, в том числе на I очередь строительства 5 ПГБ (ШРП);
- строительство газопроводов среднего давления - 3,0 км на расчетный срок строительства, в том числе на I очередь строительства 2,5 км.

**Электроснабжение**

- Реконструкция ПС Сейма ПТФ с расширением РУ-10 кВ;
- монтаж ячеек с вакуумными выключателями – 4 шт. в РУ-10 кВ на понизительной подстанции Сейма ПТФ, в том числе 2 ячейки - на I очередь;
- сооружение 2 шт. силовых распределительных пунктов РП-10 кВ с АВР, устройством телемеханики, в том числе 1 шт. РП-10 кВ - на I очередь;
- сооружение 3 шт. двухтрансформаторных ТП-10/0,4 кВ с кабельными вводами – на I очередь;
- сооружение 14 шт. однострансформаторных ТП-10/0,4 кВ с кабельными вводами, в том числе 10 шт. – на I очередь;
- прокладка в земле, в траншее 16,0 км кабеля напряжением 10 кВ (от ПС-



110/35/10 кВ Сейма ПТФ до проектируемых РП-10 кВ), в том числе 7,0 км кабеля - на I очередь;

- прокладка в земле, в траншее 3,0 км кабеля напряжением 10 кВ (для резервирования проектируемых РП-10 кВ);
- строительство 20,5 км. линий наружного освещения магистральных улиц с применением натриевых светильников на ж/б опорах, в том числе 18,0 км – на I очередь.

#### **Связь**

- Монтаж 2200 штук телефонных точек, включая оборудование и линейные сооружения, в том числе 2100 шт. – на I очередь.

### **2-3.5. Размещение планируемых объектов капитального строительства социальной инфраструктуры**

На территории г.Володарск на расчетный срок получают развитие площадки нового жилищного строительства, которые будут размещаться в I и II зонах, здесь будет вестись индивидуальная малоэтажная застройка общей площадью 114,3 тыс.м<sup>2</sup> в количестве 635 домов. В том числе на первую очередь строительства в I зоне планируется построить 485 домов общей площадью 87,3 тыс.м<sup>2</sup>., во II зоне 65 домов общей площадью 11,7 тыс.м<sup>2</sup>. На расчетный срок, в том числе на первую очередь строительства в I зоне получают развитие площадки многоквартирного 4-5 этажного строительства общей площадью 35,6 тыс.м<sup>2</sup> и 7-9 этажного строительства общей площадью 6,5 тыс.м<sup>2</sup>.

Для полного обеспечения объектами культурно-бытового обслуживания населения Генеральным планом предлагается новое строительство:

**Дошкольных учреждений и общеобразовательных школ:** дошкольные учреждения на расчетный срок, в том числе на первую очередь строительства на 160 мест в I зоне и на 120 мест во II зоне, три семейных дошкольных учреждения на расчетный срок, в том числе на первую очередь строительства на 10, 20 и 10 мест в I зоне и один на расчетный срок, в том числе на первую очередь строительства во II зоне на 10 мест; внешкольные учебные заведения на расчетный срок на 300 мест в I зоне; межшкольный производственный комбинат на 100 мест в I зоне на расчетный срок, в том числе на первую очередь строительства.

**Учреждений здравоохранения, спортивных сооружений:** на расчетный срок в I зоне поликлиника с аптекой на 220 посещений в смену, больница на 150 коек, станция скорой помощи на 5 машин.

**Предприятий торговли, общественного питания, бытового обслуживания и коммунального хозяйства:** на расчетный срок, в том числе на I очередь строительства в I зоне три продовольственных и непродовольственных магазина на 100,0, 150,0, 100,0 м<sup>2</sup> торг.площ., на расчетный срок один продовольственный и непродовольственный магазин на 200,0 м<sup>2</sup> торг.площ., во II зоне на расчетный срок, в том числе на первую очередь строительства продовольственный и непродовольственный магазин на 100,0 м<sup>2</sup> торг.площ., рынок на расчетный срок во II зоне на 350,0 м<sup>2</sup> торг.площ.; три кафе на расчетный срок, в том числе на I очередь строительства в I зоне на 20, 20 и 250 посад. мест, на расчетный срок на 100 посад. мест, во II зоне на расчетный срок, в том числе на I очередь строительства кафе на 100 посад. мест; КБО в I зоне на расчетный срок, в том числе на I очередь строительства на 20 раб. мест и на расчетный срок на 15 раб. мест, во II зоне на расчетный срок, в том числе на I очередь строительства на 30 раб. мест; пожарного депо в I зоне на расчетный срок, в том числе на I очередь строительства на 6 машин; реконструкция существующей бани во II зоне на расчетный срок, в том числе на I очередь строительства на 70 мест.

**Учреждения культуры и искусства:** досуговый центр на расчетный срок строительства в I зоне на 250 мест; библиотека на расчетный срок, в том числе на I очередь строительства в I зоне на 55,0 тыс. томов.

**Учреждения жилищно-коммунального хозяйства:** гостиница на 80 мест в I зоне на расчетный срок.

**Организации и учреждения управления:** административное здание во II зоне на расчетный срок, в том числе на I очередь строительства на 10,0 тыс. <sup>3</sup>, на расчетный срок на 10,00 тыс.м<sup>3</sup> в I зоне.

**Кредитно-финансовых учреждений и предприятий связи:** на расчетный срок, в том числе на I очередь строительства в I зоне одно отделение связи и одно отделение сбербанка.

#### **2.4. Мероприятия по охране окружающей среды для развития территорий планировочных объектов капитального строительства**

Генеральным планом предусматривается:

- организация единых санитарно-защитных зон от промзон и предприятий, проведение мероприятий для их озеленения и благоустройства согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, СНиП 2.07.01-89\*;

- ликвидация следующих предприятий и объектов:
  - Мельзавода №5;
  - Тепличного хозяйства (Отделение Доскинского совхоза);
  - Свалки ТБО МУП «Коммунсервис».
- Проведение мероприятий по рекультивации территории этих объектов;
- уменьшение СЗЗ при условии выполнения п.3.17., 4.3., 4.5. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, при проведении мероприятий с целью доведения расчетных уровней воздействия до нормативных на границе СЗЗ и в жилой застройке:
  - ОАО «Агрофирма «Птицефабрика Сеймовская»;
  - ООО «Мукомольный комбинат «Володарский»;
  - ОАО «Сеймовский хлеб»;
  - ООО «Бискотти Плюс»;
  - Котельных МУП «Коммунсервис»;
  - ОАО «Глобус»;
- сокращение территории промплощадки Сельскохозяйственного предприятия «Сейма» и размещение на ней предприятий и объектов V класса опасности с СЗЗ 50м;
- реконструкция гаражного массива и вынос части гаражей боксового типа (ул. Мичурина) из охранной зоны станции обезжелезивания воды;
- вынос или перепрофилирование жилых домов на расчетный срок из санитарно-защитных зон зоны железной дороги и ряда предприятий;
- закрытие действующего скотомогильника (ямы Беккари) проведение мероприятий по рекультивации территории;
- вынос площадки для буртования помета из III пояса ЗСО Местного водозабора;
- строительство 2-х комплексов очистных сооружений дождевой канализации на северо-западе и юго-востоке города, соответственно на I очередь и расчетный срок;
- строительство снегохранилища с гидроизолирующим основанием, системой локальной очистки и ливневой канализацией на северо-западе на I очередь;
- открытие 2-х новых городских кладбищ общей площадью 6,7 га;
- благоустройство существующих и проектируемых кладбищ в соответствии с инструкцией о порядке похорон и содержания кладбищ в Российской Федерации, МДС 13-2.2000;
- строительство локальных очистных сооружений на предприятиях и объектах, являющихся источниками загрязнения поверхностных и подземных вод;

- внедрение на проектируемой территории селективного сбора отходов;
- закрытие полигона ТБО г. Володарска, после ввода в эксплуатацию полигона «Новоигумново», в соответствии с областной целевой программой «Развитие системы обращения с отходами производства и потребления в Нижегородской области на 2009-2014 годы»;
- Сбор и транспортировку ТБО предусмотреть системой несменяемых мусоросборников, как с территории предприятий, организаций и учреждений, так и в жилищном фонде, с последующим вывозом, согласно графику вывоза ТБО, согласно областной целевой программе «Развитие системы обращения с отходами производства и потребления в Нижегородской области на 2009-2014 годы» (с изменениями на 11 ноября 2009 года), на полигон ТБО «Новоигумново» г. Дзержинска;
- Благоустройство и озеленение СЗЗ предприятий, согласно действующему санитарному законодательству;
- разработка перспективного плана формирования и развития системы озеленения города;
- увеличение площади озелененных территорий общего пользования за счет создания новых парков, бульваров и скверов;
- очистка и санация р.Сейма, р.Сеймовский затон, и всех водоемов, расположенных в границах городской черты, организация пляжей на р.Сейма, р.Сеймовский затон и зон отдыха в районе водных объектов.

## 2.5. Основные технико-экономические показатели

№№ п/п	Наименование	Единица измерения	Существующее положение	I очередь строительства	Расчетный срок
1	2	3	4	5	6
1.	<b>Общая территория в границах проектирования,</b> в том числе:	га	1374,0	-	1891,0
-	Жилая зона	-«-	294,4	-	387,0
-	Общественно-деловая зона,	-«-	24,0	-	51,5
-	Зона транспортной инфраструктуры	-«-	87,2	-	187,0
-	Производственная зона	-«-	69	-	140,7
-	Рекреационные зоны	-«-	29,1	-	114,0
-	Зона сельскохозяйственного использования	-«-	593,3	-	463,0
-	Зона акваторий	-«-	35,0	-	35,0
-	Зона специального назначения	-«-	9,3	-	24,7

-	Зона фонда перераспределения городских земель	-«-	-	-	356,9
-	Иные функциональные зоны	-«-	172,7		131,2
<b>2.</b>	<b>Население</b>	тыс.чел.			
2.1	Численность населения	-«-	9,9	9,8	9,9
2.2	Возрастная структура населения, в том числе:	тыс.чел./%	9,9/100,0	9,8/100,0	9,9/100,0
-	Население моложе трудоспособного возраста	-«-	1,5/14,8	1,5/15,0	1,5/15,5
-	Население в трудоспособном возрасте	-«-	5,9/59,7	5,8/59,0	5,8/58,5
-	Население старше трудоспособного возраста	-«-	2,5/25,5	2,5/25,7	2,6/26,0
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
2.3	Численность занятого населения, в т.ч.:	-«-	4,9/49,9	5,1/51,7	5,3/53,3
-	в материальной сфере	-«-	3,5/35,7	3,6/36,7	3,7/37,3
-	в обслуживающей сфере	-«-	1,4/14,2	1,5/15,0	1,6/16,0
<b>3.</b>	<b>Жилищный фонд</b>				
3.1.	Общий объем жилого фонда	тыс.м <sup>2</sup> общ.пл.	231,1	362,3	377,6
3.2.	Объем существующего сохраняемого жилого фонда, в том числе:	т.м <sup>2</sup> общ.пл./%	-	221,2/100,0	221,2/100,0
-	1-2-этажный, индивидуальный	-«-	-	108,3/49,0	108,3/49,9
-	2-3 этажный	-«-	-	19,1/8,6	19,1/8,6
-	4-5-ти этажный	-«-	-	93,8/42,4	93,8/42,4
3.3.	Структура нового жилищного строительства, в т.ч.:	т.м <sup>2</sup> общ.пл./%	-	141,1/100,0	156,4/100,0
-	1-2-этажный, индивидуальный	т.м <sup>2</sup> общ.пл./%	-	99,0/70,2	114,3/73,1
-	4-5-ти этажный	-«-	-	35,6/25,2	35,6/22,8
-	7-9-ти этажный	-«-	-	6,5/4,6	6,5/4,1
3.4.	Распределение общего жилищного строительства по этажности, в том числе:	т.м <sup>2</sup> общ.пл./%	231,1/100,0	362,3/100,0	377,6/100,0
-	1-2 этажный, индивидуальный	-«-	112,3/48,6	207,3/57,2	222,6/58,9
-	2-3-х этажный	-«-	25,0/10,8	19,1/5,3	19,1/5,1
-	4-5-ти этажный	-«-	93,8/40,6	129,4/35,7	129,4/34,3
-	7-9-ти этажный	-«-	-	6,5/1,8	6,5/1,7
3.5.	Обеспеченность общей площадью на 1 жителя, в том числе:	м <sup>2</sup> /чел.	23,3	-	-
-	в многоквартирной застройке	-«-	-	32,5	32,9

	и существующей индивидуальной				
-	В новой индивидуальной застройке	-«-	-	60,0	60,0
3.6.	Убыль жилого фонда, в том числе:	тыс.м <sup>2</sup> общ.пл.	-	9,9	9,9
-	Снос ветхого и аварийного жилого фонда	-«-	-	5,9	5,9
-	Снос по экологическим требованиям	-«-	-	4,0	4,0
3.7.	Среднееежегодный ввод жилого фонда	-«-	-	15,6	6,5
<b>4.</b>	<b>Объекты социального и культурно-бытового обслуживания</b>				
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
4.1	Объекты дошкольных учреждений	мест/на 1тыс.чел.	270/27	600/61	600/61
4.2	Объекты общеобразовательных учреждений	-«-	1540/156	1540/157	1540/156
4.3	Объекты здравоохранения:				
-	Больницы	коек/на 1 т.чел.	100/10	100/10	250/25
-	Поликлиники	посещ.в смену/на 1 т.чел.	300/30	300/31	520/53
4.4	Объекты торгового назначения	м <sup>2</sup> торг.пл./на 1 т.чел.	2333,7/236	2783,7/284	2983,7/301
4.5	Объекты общественного питания	посад.мест/на 1 т.чел.	105/11	495/51	595/60
4.6	Объекты бытового обслуживания	раб. мест/на 1 т.чел.	10/1	60/6	75/8
4.7	Объекты культурно-досугового назначения	мест/на 1 т.чел.	303/30	303/31	553/56
4.8	Физкультурно-оздоровительный комплекс (ФОК)	объект	1	1	1
4.9	Объекты специального назначения (пожарные депо)	маш.	2	8	8
4.10	Объекты жилищно-коммунального хозяйства (бани)	Мест/на 1 т.чел.	-	70/7	70/7
<b>5.</b>	<b>Ритуальное обслуживание</b>				
5.1.	Кладбища	га	9,3	16,0	24,7
<b>6.</b>	<b>Озелененные территории общего пользования</b>	га/м <sup>2</sup> на 1 чел.	0,1/0,1	50,0/51,0	85,0/86,9
<b>7.</b>	<b>Ориентировочная стоимость I очереди строительства</b>	млн. руб.	-	7800,3	-
<b>8.</b>	<b>Инженерная инфраструктура</b>				
8.1.	Электроснабжение:				
-	Вновь подключаемая электрическая нагрузка	кВт	-	2220	3260
-	Количество распределительных пунктов напряжением	шт.	4	5	6

	10 кВ				
-	Количество вновь сооружаемых трансформаторных подстанций ТП-10/0,4 кВ	шт.	-	13	17
8.2.	Телефонизация				
-	Вновь подключаемое количество телефонов	шт.	-	2100	2200
8.3.	Водоснабжение				
-	Водопотребление	тыс.м <sup>3</sup> /сут.	5,0	6,7	6,97
-	Протяженность сетей	км	51,0	71,97	77,10
8.4.	Канализация				
-	Общее поступление сточных вод	тыс.м <sup>3</sup> /сут.	3,0	3,76	4,15
1	2	3	4	5	6
-	Протяженность сетей	км	22,0	33,08	39,14
8.5.	Дождевая канализация				
-	Протяженность сетей	км	-	3,88	11,48
8.6.	Теплоснабжение				
-	Расход тепловой мощности всего	МВт	36,31	62,62	64,72
-	Протяженность тепловых сетей	км	7,0	7,5	8,0
8.7.	Газоснабжение				
-	Расход газа всего	тыс.м <sup>3</sup> /год	Данные не предоставлены	19288,6	22135,4
-	Протяженность газопроводов высокого давления (P=1,2 МПа)	км	В границах проектирования нет	0,5	0,5
-	Протяженность газопроводов среднего давления (P=0,3 МПа)	км	25	27,5	28,0
9.	<b>Транспортная инфраструктура</b>				
9.1	Внешний транспорт				
-	Автостанция	объект	-	-	1
-	Железнодорожные пути	км	7,5	7,5	7,5
-	Протяженность маршрута автобуса	км	10,6	10,6	19,9
9.2	Улично-дорожная сеть:				
-	Улицы общегородского значения	км	10,8	10,8	15,6
-	Улицы районного значения	км	6,4	12,4	14,4
-	Улицы местного значения (жилые) с твердым покрытием проезжей части	км	5,5	38	39,1
9.3	Искусственные сооружения на улично-дорожной сети:				
-	Мост, путепровод	объект	4	4	5
-	Тоннель	объект	-	-	1

-	Охраняемый железнодорожный переезд	объект	3	3	3
9.4	Сооружения для обслуживания и хранения транспортных средств:				
-	Гаражи для автомобилей, принадлежащих гражданам	м/мест	1850	1385	1795
-	Стоянки для временного хранения автотранспорта	машино-мест	-	892	1743
-	Станции технического обслуживания	пост	-	16	22
-	Автозаправочные станции	объект	2	3	3
-	Лодочная станция, яхтклуб	объект	-	1	-
1	2	3	4	5	6
10.	<b>Инженерная защита территории</b>				
-	Защита от затопления паводками:				
-	а) подсыпка	тыс.м <sup>3</sup>	-	642,0	735,5
-	б) повышение отметок дорог	км	-	-	10,0
-	Расчистка водоемов	га	-	2,5	2,5

#### Распределение земель по функциональным зонам

№ п/п	Наименование показателей	Существ. положение (га)	Проектное предложение (га)		
			в существ. границах	в присоединяемых границах	Всего:
1	2	3	4	5	6
1.	Жилая зона, в том числе:	294,4	326,6	60,4	387,0
-	зона многоэтажной жилой застройки (6-9 этаж.)	-	0,6	-	0,6
-	зона жилой застройки средней этажности (4-5 этаж.)	6,4	10,1	6,3	16,4
-	зона жилой застройки малой этажности (2-3 этаж.)	16,5	16,5	5,5	22,0
-	зона индивидуальной жилой застройки постоянного проживания	271,5	299,4	48,6	348,0
2.	Общественно-деловая зона, в том числе:	24,0	34,1	17,4	51,5
-	зона административно-делового назначения	2,4	4,1	2	6,1
-	зона социально-бытового назначения	0,3	0,4	0,4	0,8
-	зона торгового назначения	0,8	1,2	0,7	1,9



-	зона учебно-образовательного назначения	8,0	9,2	0,3	9,5
-	зона культурно-досугового назначения	1,3	1,3	-	1,3
-	зона спортивного назначения	4,5	4,5	3,5	8,0
-	зона здравоохранения	5,2	11,9	-	11,9
-	иные общественно-деловые зоны	1,5	1,5	10,5	12,0
3.	Зона транспортной инфраструктуры	87,2	153,0	34	187,0
4.	Производственная зона	69,0	100,7	40,0	140,7
-	промышленные и коммунально-складские зоны	69,0	76,2	29	105,2
-	иные производственные зоны	-	24,5	11	35,5
5.	Рекреационные зоны	29,1	107,0	48,4	155,4
-	зона мест общего пользования	0,1	78,0	7,0	85,0
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
-	зона городских природных территорий	29,0	29,0	32	61,0
-	иные рекреационные зоны	-	-	9,4	9,4
6.	Зона сельскохозяйственного использования	593,3	447,5	15,5	463,0
7.	Зона акваторий	35,0	35	-	35,0
-	городские акватории	35,0	35	-	35,0
8	Зона специального назначения	9,3	16	-	16
-	зона ритуального назначения	9,3	16	-	16
9	Зона фонда перераспределения городских земель, в том числе:	-	13,6	204	217,6
-	зона резервных территорий	-	11,8	204	215,8
10.	Иные функциональные зоны	172,7	80,5	41,3	121,8
<b>Итого:</b>		<b>1314,0</b>	<b>1314,0</b>	<b>461,0</b>	<b>1775,0</b>

**Ориентировочная стоимость I очереди строительства**

№ п/п	Наименование показателей	Стоимость (млн. руб.)		% к итогу
		в ценах 2001 г.	в действующим ценах III кв. 2011г.	
1.	Жилищное строительство	730,0	3949,4	50,6
2.	Социальная инфраструктура	179,6	971,7	12,5
3.	Инженерное оборудование и благоустройство, в том числе:	92,0	498,2	6,4
	- электроснабжение	11,4	61,9	0,8
	- связь	11,6	62,8	0,8
	- теплоснабжение	20,6	111,7	1,4
	- газоснабжение	0,3	1,6	0,1
	- канализация	10,2	55,0	0,7
	- дождевая канализация	18,1	98,0	1,3
	- водоснабжение	15,0	81,0	1,0
	- озеленение и благоустройство	4,8	26,2	0,3
4.	Транспортная инфраструктура	404,9	2190,4	28,1
5.	Инженерная защита территории	35,2	190,6	2,4
<b>Итого:</b>		<b>1441,7</b>	<b>7800,3</b>	<b>100,0</b>

**Примечание:** Ориентировочная стоимость I очереди строительства выполнена по укрупненным показателям и аналогам. При конкретном проектировании может уточняться и изменяться.